



Der Vorsitzende des  
Ausschusses für Schule, Kultur und  
Städtepartnerschaften  
der Stadtverordnetenversammlung  
Amt der Stadtverordnetenversammlung  
E-mail: stadtverordnetenversammlung@wiesbaden.de  
Rathaus-Schlossplatz 6-65183 Wiesbaden  
Telefon (0611) 31-3397  
Telefax (0611) 31-3902  
Sachbearbeiterin: Elke Kessel

Wiesbaden, 10.03.2022

1. Den Mitgliedern des  
Ausschusses für Schule, Kultur und Städtepartnerschaften
2. Den Fraktionen
3. Dem Magistrat
4. Nachrichtlich  
Herrn Stadtverordnetenvorsteher

**HINWEIS:**

Es wird dringend empfohlen, während der Sitzung eine FFP-2-Maske zu tragen.  
Es wird dringend empfohlen, dass jede/r Teilnehmer/in am Sitzungstag einen  
Corona-Test (auch Selbsttest) durchgeführt hat.

**Einladung**

zur öffentlichen Sitzung  
des Ausschusses für Schule, Kultur und Städtepartnerschaften  
am Donnerstag, 17. März 2022, um 17:00 Uhr,  
Rathaus, Raum 318 (3. Stock), Schlossplatz 6, Wiesbaden

**Tagesordnung I**

1. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung am 02.12.2021

**Bereich Schule**

2. 22-F-65-0002

Wegzug der EBS

-Antrag der Fraktionen CDU, FDP, BLW/ULW/BIG, Freie Wähler/Pro Auto vom 19. Januar 2022-

Die EBS Universität für Wirtschaft und Recht ist eine private, staatlich anerkannte Universität mit Standorten sowohl in Wiesbaden als auch in Oestrich-Winkel, die der Landeshauptstadt Renommee und Standortattraktivität sowie vielen jungen High Potentials einen Grund gegeben hat, nach Wiesbaden zu ziehen. Nun ist vorgesehen,

dass die EBS wohl zum 1.1.2025 aus Wiesbaden wegziehen wird, was auf Grundlage der vorab skizzierten positiven Effekte auf die Stadt zu bedauern ist.

Der Ausschuss möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten zu berichten,

was seitens der Stadt getan worden ist, um die EBS in Wiesbaden zu halten. Insb. wie hier die Gespräche verlaufen sind, was der aktuelle Stand ist, und ob es keine Möglichkeiten gab, die Universität zu überzeugen, einen Campus in der hessischen Landeshauptstadt zu behalten.

### 3. 22-F-69-0008

Sachstandsbericht schwimmendes Bootshaus im Schiersteiner Hafen  
-Antrag der Fraktionen CDU, FDP und BLW/ULW/BIG vom 19. Januar 2022-

In den Sitzungen des Ausschuss Ehrenamt, Bürgerbeteiligung und Sport am 4. November 2021 und 2. Dezember 2021 wurde den Ausschussmitgliedern u.a. durch den anwesenden Oberbürgermeister zugesagt, dass der Ausschuss schriftlich über den Zustand und das weitere Vorgehen hinsichtlich des Sachstands des schwimmenden Bootshauses im Schiersteiner Hafen informiert werde. Dies ist bisher noch nicht geschehen, obwohl die Ereignisse und die Sperrung im letzten Monat ein zeitnahes Handeln fordern. Ebenso gab es zwischenzeitlich Gespräche zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden, der SEG und der WiBau.

Fraglich ist auch weiterhin, wie der aktuelle Sachstand der Realisierung des neuen schwimmenden Bootshauses ist und welche Auswirkungen das auf den Schulsport haben wird.

Der Ausschuss für Schule, Kultur und Städtepartnerschaften möge daher beschließen:

Der Magistrat wird gebeten, bis zur nächsten Ausschusssitzung schriftlich zu berichten,

1. wie der aktuelle Sachstand hinsichtlich des gesperrten schwimmenden Bootshauses in Schierstein ist und welche Auswirkungen das auf den Schulsport, die Anzahl der betroffenen Schülerinnen und Schüler sowie der Schulstunden haben wird?
2. welche Alternativen für die durch die erfolgte Sperrung betroffenen Schülerinnen und Schüler seitens der Stadt geschaffen werden?
3. wer die weitere Planung des neuen schwimmenden Bootshauses übernimmt und wann mit der Fertigstellung und Freigabe des Neubaus gerechnet werden kann?
4. was in dem Gespräch zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden, der SEG und der WiBau vereinbart wurde und zu welchem Ergebnis die Beteiligten gekommen sind?

### 4. 22-F-69-0011

Schulformwechsel - die weiterführende Schule

-Antrag der Fraktionen CDU, FDP und BLW/ULW/BIG vom 09.03.2022-

Nach der Grundschulzeit wechseln die Grundschüler auf die weiterführende Schule. Grundsätzlich treffen dabei die Eltern, mit Unterstützung der Lehrkräfte, die Entscheidung, welche Schulform für die Kinder in Frage kommt und in welchem Gebiet die Kinder zur Schule gehen sollen. Im Gegensatz zur, durch das Einzugsgebiet festgelegten Grundschule, ist die Wahl der weiterführenden Schule frei.

Der Ausschuss für Schule, Kultur und Städtepartnerschaften möge daher beschließen:

Der Magistrat wird gebeten zu prüfen,

1. wie viele Grundschul Kinder nach der vierten Klasse eine weiterführende Schule in Wiesbaden besuchen?
2. wie viele Kinder aus welchen anderen Kommunen in Wiesbaden eine weiterführende Schule besuchen?
3. wie viele Kinder aus
  - a. Wiesbaden eine weiterführende Schule in welchen anderen Kommunen besuchen?
  - b. AKK in Mainz und dem Main-Taunus-Kreis auf eine weiterführende Schule gehen?

**5. 22-F-69-0012**

Umsetzung UBUS in Wiesbaden voranbringen  
-Antrag der Fraktionen CDU, FDP und BLW/ULW/BIG vom 09.03. 2022-

An hessischen Schulen sind seit 2018 sozialpädagogische Fachkräfte im Rahmen der „Unterrichtsbegleitenden Unterstützung durch sozialpädagogische Fachkräfte (UBUS)“ tätig. Die Schülerinnen und Schüler werden von den UBUS-Fachkräften nicht nur in ihrer allgemeinen und schulischen Entwicklung unterstützt, sondern auch in ihrer sozialen Kompetenz gestärkt und damit individuell gefördert. Die UBUS-Fachkräfte unterstützen aber auch die Lehrkräfte und sind bei der Koordination zwischen der Schule und außerschulischen Einrichtungen behilflich.

Der Ausschuss für Schule, Kultur und Städtepartnerschaften möge daher beschließen:

Der Magistrat wird gebeten zu prüfen,

1. an welchen Schulen in der Landeshauptstadt Wiesbaden UBUS-Fachkräfte eingestellt wurden?
2. wie sich deren Arbeit im Verhältnis und in der gemeinsamen Aufgabenbewältigung mit den Schulsozialarbeitern auswirkt?
3. welche messbaren Erfolge bereits erzielt werden konnten?

**6. Sachstandbericht Schulbaumaßnahmen**

7. •Digitales Lernkonzept Elisabeth-Selbert-Schule•  
Sach- und Dienstleistungen: 2 Mio. VE 2023 für die digitale Ausstattung der Projektschule

Antrag aus den Haushaltsberatungen; Überweisung in den Ausschuss für Schule, Kultur und Städtepartnerschaften

## Bereich Kultur

### 8. 22-F-15-0001

Fachkommission zur Straßenbenennung!  
-Antrag der Fraktion FREIE WÄHLER /Pro Auto vom 18.01.2022-

Anfang 2020 hat die Stadtverordnetenversammlung per Beschluss eine „Historische Fachkommission“ zur Überprüfung von Straßennamen eingesetzt. Ziel ist, durch Fachleute untersuchen zu lassen, wer in Wiesbaden Namensträger einer Straße sein kann und wem diese Ehrung möglicherweise aberkannt werden soll.

Diese Kommission hat sich schon vor Monaten unter der Leitung von Prof. C. Cornelißen konstituiert und mit der Arbeit begonnen. So sollen laut Presseberichten Kriterien für mögliche Empfehlungen für Umbenennungen erarbeitet worden sein.

In vergleichbaren Fällen in anderen Städten ist diese an für sich gute Idee in Misskredit geraten. Beispiele aus Berlin und München bestätigen dies. Um zu verhindern, dass auch in Wiesbaden die Arbeit dieser Kommission in Zeiten von „Cancel Culture“ scheitert, sollte sich der Ausschuss über den Prozess informieren, ohne allerdings in die Arbeit der Fachkommission einzugreifen.

Der Ausschuss möge beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

Der Magistrat wird gebeten, bis zur Sommerpause

1. über die Arbeit und die fachliche Vorgehensweise der Historischen Fachkommission zu berichten,
2. darzulegen, welche Persönlichkeiten aus welchen Zeiten als Namensgeber grundsätzlich zur Disposition stehen,
3. wie die erarbeiteten Kriterien für mögliche Umbenennungen bestehender Straßennamen im Einzelnen aussehen,
4. wie gewährleistet wird, dass bei der Entscheidungsfindung die verschiedenen Kriterien für eine Persönlichkeit ausgewogen sind,
5. ob daran gedacht ist, die Ergebnisse der Arbeit der Kommission in der Öffentlichkeit zu räsentieren und
6. darzulegen, in welchem Zeitraum die Arbeit der Kommission beendet sein soll.

### 9. 22-A-57-0001

Belebung der Innenstadt  
-Beschlussempfehlung des Kulturbeirats vom 08.03.2022 (Beschluss 007/2022)-

Nach übereinstimmenden Auffassungen von Expertinnen und Experten rund um Stadtplanung, Architektur, Stadtentwicklung müssen für eine gelingende Veränderung der Innenstädte in Lebensräume, die Planungen in den Bereichen Wohnen, Handel, Gastronomie und Kultur miteinander verwoben werden. Die Belebung von Plätzen darf sich nicht auf einzelne, auch länger andauernde Events reduzieren, die Stadt soll selbst zum Kultur- und Begegnungsraum werden.

In den aktuell laufenden Entwicklungsaktivitäten der Stadt wird die Kultur als wichtiges Element der Innenstadt der Zukunft nicht ausreichend mitgedacht. Dies ist auch kürzlich an der nahezu vollverplanten Fläche auf dem Mauritiusplatz sichtbar geworden. An dieser zentralen Innenstadtstelle gibt es mit der Einrichtung des

Sommermarkts kaum noch Platz für künstlerische und interessante kulturelle Aktivitäten.

Frühzeitige Beteiligung der Kulturschaffenden eröffnet grundsätzlich einen Mehrwert für die Nutzungsmöglichkeiten der Flächen in der Stadt als Kultur- und Begegnungsraum und Herz unseres städtischen Zusammenlebens.

Der Kulturbeirat empfiehlt dem Ausschuss Schule, Kultur und Städtepartnerschaften, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten, bei zukünftigen Planungen für Veranstaltungen in der Wiesbadener Innenstadt sowie bei Untersuchungen, Arbeitsgruppen, Konzeptentwicklungen und ähnlichen Programmen zur Entwicklung der Innenstadt eine angemessene Vertretung der Kulturträger und Beratung mit Vertreterinnen und Vertretern der Kulturschaffenden herbeizuführen und sicherzustellen. Der Kulturbeirat kann hierfür Vorschläge erarbeiten.

### Bereich Städtepartnerschaften

#### 10. Verschiedenes (alle Bereiche)

### Tagesordnung II

- |    |  |             |
|----|--|-------------|
| 1. | 21-V-40-0035   | DL 06/22-6  |
|    | Schulkommission - Wahl der sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohner                   |             |
| 2. | 21-V-40-0031   | DL 06/22-5  |
|    | Ausführungsvorlage Werner-von-Siemens-Schule Abriss und Neubau einer 1-Feld Sporthalle |             |
| 3. | 22-V-20-0007   | DL 06/22-12 |
|    | Investitionscontrolling 2021 zum Stichtag 3. Januar 2022                               |             |
| 4. | 22-V-04-0002   | DL 03/22-7  |
|    | Bericht zum Projekt Walkmühle  |             |

5. 21-A-57-0004

ANLAGE

Bericht des Magistrats (Dezernat IV) vom 16.02.2022 zur Beschlussempfehlung des Kulturbeirats Nr. 004/2021 vom 26.10.2021 "Erhaltungssatzung"

6. 22-V-51-0001

DL 07/22-1

Zukunft städtisches Bildungsmanagement nach Ende des Vorhabens Bildung integriert

Falls ein Ausschussmitglied an der Teilnahme verhindert sein sollte, wird um Weitergabe der Einladung gemäß § 62 HGO gebeten.

Im Anschluss an die öffentliche Sitzung tagt der Ausschuss nicht öffentlich, falls Tagesordnungspunkte zur Beratung und Beschlussfassung in nicht öffentlicher Sitzung vorgesehen werden.

**Nikolas Jacobs**  
Vorsitzender



über  
Magistrat

und

Herrn Nikolas Jacobs  
Vorsitzender des Ausschusses für Schule, Kultur  
und Städtepartnerschaften

Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
Dr. Gerhard Obermayr

7.0.10.07 22

Der Magistrat

Dezernat für  
Stadtentwicklung und Bau

16. Februar 2022

**Tagesordnung | Punkt 6 der öffentlichen Sitzung am 4. November 2021**

Vorlagen-Nr. 21-A-57-0004

**Erhaltungssatzung/Milieuschutzsatzung  
Beschluss-Nr. 115 des Ausschusses für Schule, Kultur und Städtepartnerschaften  
vom 04. November 2021**

Im Moment sind mehrere Orte von (sozio-) kulturellem Wert in Wiesbaden, sowohl Kneipen mit Bedeutung für ihre jeweiligen Quartiere, als auch Künstlerorte wie die Jahnstr.8 durch Vorgänge der Gentrifizierung, wie eine dramatische Mietpreisentwicklung, etc. in Gefahr. Es stellt sich die Frage, ob die Stadt Wiesbaden vorsieht, zum Umgang mit diesen Prozessen generell eine Erhaltungssatzung oder Ähnliches einzuführen.

Vorgeschlagen ist, dass der Kulturbeirat dieses ansonsten mit einer entsprechenden Empfehlung anregt und hierzu insbesondere vorsieht, dass bei einer möglichen Einführung einer Erhaltungs- oder Milieuschutzsatzung unter allen Umständen auch die Kultur mit einbezogen werden soll.

Der Kulturbeirat empfiehlt dem Ausschuss für Schule, Kultur und Städtepartnerschaften, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) zu berichten wie der aktuelle Planungstand der Stadt Wiesbaden zur Einführung einer Erhaltungssatzung ist.
- 2) zu erläutern, ob und inwieweit Kultureinrichtungen und andere identitätsstiftende Orte durch Erhaltungssatzungen geschützt werden können.
- 3) falls Erhaltungssatzungen kein geeignetes Mittel darstellen, zu erläutern, welche Alternativen er zum Erhalt von bedrohten Kultureinrichtungen und identitätsstiftenden Orten sieht.
- 4) falls entsprechende Möglichkeiten im Rahmen einer Erhaltungssatzung bestehen, den Kulturbeirat bei der Erstellung selbiger zu beteiligen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. Beschluss kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Zu 1) Erhaltungssatzungen sind in § 172 des Baugesetzbuchs (BauGB) (akt. Fassung 3. November 2017) geregelt. Die Gemeinde wird hiermit ermächtigt, für die folgenden drei Erhaltungsziele eine entsprechende Satzung aufzustellen:

1. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt
2. Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzsatzung)
3. Bei städtebaulichen Umstrukturierungen (sozialverträglicher Ablauf der Maßnahme)

Das Dezernat für Soziales, Bildung, Wohnen und Integration hat ein vertiefendes Gutachten zur Prüfung von Gebieten für Erhaltungssatzungen im Sinne von Milieuschutzsatzungen (§ 172 Abs 1 Nr. 2 BauGB) in Wiesbaden beauftragt. Das Gutachten befindet sich aktuell in der Erarbeitung durch ein externes Büro. Erste Ergebnisse werden im Frühjahr 2022 erwartet. Wenn das finale Gutachten vorliegt, wird es selbstverständlich den städtischen Gremien vorgestellt.

Das Gutachten stützt sich auf erste Auswertungen durch eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe, die sich mit der Prüfung von Erhaltungssatzungen in Wiesbaden beschäftigt. Dabei wurden Daten auf Ebene der Wiesbadener Planungsräume betrachtet, um Gebiete mit einem sogenannten Aufwertungspotenzial sowie bereits erfolgten Veränderungen in der Bevölkerungs- und Sozialstruktur zu identifizieren.

Das Gutachten soll nun unter anderem die von der Arbeitsgruppe ausgewählten Indikatoren hinsichtlich ihrer rechtssicheren Begründung zum Erlass von Erhaltungssatzungen überprüfen und gegebenenfalls um geeignete Indikatoren ergänzen. Mit diesem Indikatorenset soll eine allgemeine Beurteilung der Voraussetzungen für Milieuschutzsatzungen in Wiesbaden ermöglicht werden.

Mittels der sekundärstatistischen Analyse durch die oben genannte Arbeitsgruppe konnten Planungsräume identifiziert werden, die für Milieuschutzgebiete vordringlich in Frage kommen. Das Gutachten soll nun exemplarisch drei Gebiete hinsichtlich ihrer rechtlichen Begründung für den Erlass von Erhaltungssatzungen prüfen. Darunter befindet sich auch ein Planungsraum im Ortsbezirk Mitte. Sofern hier Erhaltungssatzungen begründbar sind, ist die räumliche Abgrenzung dieser Gebiete - unabhängig von den Planungsraumgrenzen - ebenfalls Gegenstand der Untersuchung.

Zu 2) Die Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, dient der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

Die geregelten Genehmigungsvorbehalte sind grundsätzlich auf dieses Schutzziel ausgerichtet und betreffen daher Gebäude bzw. Wohnungen, die zu Wohnzwecken dienen bzw. dazu bestimmt sind. Gewerbliche Räume, wie Gaststätten, Kneipen o. ä. sowie auch für kulturelle Zwecke genutzte Räume werden von diesem Schutzziel nicht primär erfasst.

Zwar können sich die besonderen städtebaulichen Gründe für den Erlass einer Milieuschutzsatzung auch aus den auf eine Gemeinde anderenfalls zukommenden Folgeproblemen ergeben, wie der Unterauslastung vorhandener sozialer Infrastruktur (Kindergärten, Schulen) oder den Folgen für eine auf die vorhandene Wohnbevölkerung in dem betreffenden Gebiet zugeschnittene private Infrastruktur.

Allerdings wird dies bereits im Zeitpunkt des Erlasses der Satzung vom Vorliegen sehr spezieller tatsächlicher Voraussetzungen abhängen, die kaum einmal gegeben sein werden. Hinzu kommt, dass es kaum denkbar erscheint, die Versagung einer Genehmigung für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung einer nicht zu Wohnzwecken genutzten baulichen Anlage im Einzelfall rechtssicher auf den Schutzzweck der Satzung zu stützen.

Schließlich sind auch der Ausübung von durch Erhaltungssatzungen begründeten Vorkaufsrechten durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. November 2021 (Az.: 4 C 1/20) enge Grenzen gesetzt.

Siehe hierzu auch den Bericht des Rechtsamts (Amt 30) vom 19. Januar 2022 zum Beschluss Nr. 0479 zur Antrags-Nr. 21-F-63-0016 „Den Charme und Charakter der Viertel erhalten - Kneipensterben verhindern“ - Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen SPD, Die Linke und Volt vom 2.11.2021. Der Antrag sowie der Bericht sind beigelegt.

Zu 3)

Da Handlungsoptionen aus geltenden Erhaltungs- bzw. Milieuschutzsatzungen nicht empfohlen werden, bleiben zwei- und mehrseitige Wege der Kommunikation, auf die Eigentümer betroffener Kultur- oder anderweitig als erhaltenswert betrachteter Einrichtungen einzuwirken, das jeweilige Mietverhältnis zu für die Einrichtung auf Dauer wirtschaftlich tragbaren Konditionen fortzuführen. Ziel ist es dabei, zwischen der mietenden Einrichtung und dem/der Vermieter/-in einen für beide Seiten tragbaren Interessensausgleich zu vermitteln. Diese Vermittlung beruht auf Freiwilligkeit und grundsätzlicher Bereitschaft zur Kooperation bei allen Beteiligten.

Die städtische Kulturverwaltung hat in ihrem Verantwortungsbereich mit diesem Vorgehen durchaus positive Erfahrungen machen können. Kulturschaffende und Kultureinrichtungen dabei zu unterstützen, Räumlichkeiten zu finden bzw. einem drohenden Verlust von Kulturräumen entgegenzuwirken, gehört zu den Aufgaben der öffentlichen Kulturförderung. Das Kulturamt hat diese Aufgabe von jeher aktiv wahrgenommen, insbesondere durch die Vermittlung von Kontakten zwischen suchenden Kultureinrichtungen und potentiellen Vermietern, aber auch gezielte Interventionen bei Vermietern in Fällen, wo ein Verlust kulturell genutzten Raums durch Kündigung oder Mietsteigerungen drohte. Arbeits- und Präsentationsräume für Kultur zu schaffen und zu erhalten, ist eine der zentralen Herausforderungen der Kulturentwicklung Wiesbadens. Entsprechend nehmen das Thema und die zu ergreifenden Maßnahmen auch im Kulturentwicklungsplan breiten Raum ein.

Wesentlicher Erfolgsfaktor, um im Falle drohender Kündigungen oder Mieterhöhungen etwas zugunsten der Betroffenen bewirken zu können, ist eine möglichst frühzeitige Kenntnis der Verwaltung über die sich anbahnenden Schwierigkeiten im Einzelfall. Hierbei kommt es entscheidend auf eine gute informelle Vernetzung mit den Kulturakteuren an. Je früher die Kulturverwaltung von derartigen Entwicklungen Kenntnis erhält und eingebunden wird, umso größer ist die Chance auf

eine erfolgreiche Vermittlung, bevor eine etwaige Kündigung überhaupt ausgesprochen wird.

Im Fall von drastisch steigenden Mietkosten besteht für Kultureinrichtungen grundsätzlich die Möglichkeit, eine ergänzende Förderung beim Kulturamt zu beantragen. Ob und inwieweit eine Förderung möglich ist, die sich bestandserhaltend auswirken kann, ist sowohl vom jeweiligen Einzelfall als auch von den vorhandenen Fördermitteln abhängig. Ein spezielles diesbezügliches Förderprogramm gibt es derzeit nicht.

Institutionalisierte Vernetzungen, wie z. B. Runde Tische oder regelmäßige Gespräche mit Immobilienverbänden, können allgemein dazu dienen, in der Stadtöffentlichkeit Bewusstseinsbildung zu betreiben und bei Eigentümern dafür zu werben, an Kulturschaffende zu vermieten. Zur Abhilfe in Fällen eines konkret bedrohten Mietverhältnisses bieten diese Instrumente jedoch üblicherweise keinen Ansatz.

Eine finanzielle Förderung „identitätsstiftender Orte“, z. B. eines alteingesessenen Lokals durch die Landeshauptstadt Wiesbaden ist rechtlich bedenklich. Die Subventionierung einzelner Betriebe widerspricht dem Gleichheitsgrundsatz. Die Kriterien sind unklar und anfechtbar. Die Kommunikationsschiene mit den Eigentümern/Vermietern wie oben beschrieben, ist jedoch möglich.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Gert-Uwe Mende  
Oberbürgermeister

Anlage

Dr. Franz Bürgermeister .....

73/19

23. Nov. 2021

S	P-Ref	V-Ref	G-Ref	W-Ref
Sek	Umlauf	Vorw.Co	53	Vv.Se
36	31	39	HSK	82
z.K.	z.w.V.	z.d.A.	EGW	b.R.
Tgh.-Nr.	113/21	Termin/Frist	02.12.21	

LANDESHAUPTSTADT

WIESBADEN



Die Stadtverordnetenversammlung

Tagesordnung II Punkt 2 der öffentlichen Sitzung am 18. November 2021

Antrags-Nr. 21-F-63-0016

Den Charme und Charakter der Viertel erhalten - Kneipensterben verhindern  
- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 02.11.2021 -

Beschluss Nr. 0479

Der Magistrat wird gebeten,

1. zu berichten, welche Möglichkeiten er sieht, dem Schwund viertelprägender Gaststätten entgegenzuwirken;
2. das Gespräch mit Hausbesitzern und der Immobilienwirtschaft zu suchen und einen Dialog in Gang zu bringen mit dem Ziel, eine gemeinsame Verantwortung für eine nachhaltige Quartierentwicklung und eine attraktive Innenstadt mit breitem Nutzungsmix (vgl. Ziele Masterplan Innenstadt) zu etablieren. Dazu sollen auch andere Akteur:innen wie die DEHOGA und die IHK ins Boot geholt werden;
3. die Bildung eines Runden Tisches zur Verstetigung dieses Dialoges zu prüfen;
4. die Möglichkeit zu prüfen, ob die neu geschaffene Stelle des City Manager als Anlaufstelle auch zwischen Eigentümern und Gastronomen fungieren kann;
5. die Einführung von Vorkaufsrechtssatzungen nach dem Vorbild von Hanau zu prüfen.
6. daraufhin zu wirken, dass der Anspruch einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Bestand interdisziplinär und damit dezernatsübergreifend angegangen wird.
7. dem Ausschuss über die Ergebnisse der vorgenannten Punkte Bericht zu erstatten.

(antragsgemäß Ausschuss f. Wirtschaft, Beschäftig., Digitalis., Gesundheit 09.11.2021 BP 0113)

Dem Magistrat  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, 18.11.2021  
im Auftrag

Dr. Heimlich

Der Magistrat  
-16-

Wiesbaden, 18.11.2021  
im Auftrag

Bock

22. NOV. 2021

Dezernat II  
mit der Bitte um weitere Veranlassung



3002

19. Januar 2022  
Telefon: 7404  
Telefax: 3955  
E-Mail: 30.rechtsamt@wiesbaden.de

Dezernat II

über

AL 30

Achatz-  
Alexander  
von Jagow

Digital  
unterschrieben von  
Achatz-Alexander  
von Jagow  
Datum: 2022.01.19  
20:07:41 +01'00'

### Den Charme und Charakter der Viertel erhalten - Kneipensterben verhindern“

Zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.11.2021 (Beschluss-Nr.0479),  
dort Nr. 5 nehmen wir auf Bitten von Dezernat II wie folgt rechtlich Stellung:

Ein Vorkaufsrecht aufgrund einer entsprechenden Satzung nach Hanauer Vorbild kann in  
den allermeisten Fällen nicht ausgeübt werden. Zwar könnte die Landeshauptstadt Wiesba-  
den Vorkaufssatzungen nach Hanauer Vorbild beschließen, jedoch würde der tatsächlichen  
Ausübung des Vorkaufsrechts in den meisten Fällen § 26 Nr. 4 des Baugesetzbuchs entge-  
genstehen. Dies gilt insbesondere unter Beachtung des Urteils des Bundesverwaltungsge-  
richts vom 09.11.2021 - AZ.: 4 C 1/20.

#### 1. Vorkaufsrechtbegründende Satzungen in der Landeshauptstadt Wiesbaden

In der Landeshauptstadt Wiesbaden gelten bereits einzelne Satzungen, die in räumlich be-  
grenzten Bereichen die Ausübung von allgemeinen Vorkaufsrechten gemäß § 24 Abs. 1 Satz  
1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs oder eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Satz 1  
Nr. 2 BauGB ermöglichen. Diese Satzungen lassen sich in drei Kategorien einteilen: Stad-  
tumbausicherungssatzungen (a), Erhaltungssatzungen (b) sowie Vorkaufsrechtssatzungen  
nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (c).

##### a) Stadtumbausicherungssatzung

Das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 1. Alternative Baugesetzbuch  
steht der Gemeinde in Satzungsgebieten zur Verfügung, die nach § 171d Abs. 1 Baugesetz-  
buch festgelegt werden, um die Durchführung von Maßnahmen zum Stadtumbau zu sichern  
und sozialverträglich durchzuführen. In diese Kategorie fällt die Sicherungssatzung Stadtum-  
bau „Kastel/Kostheim“ vom 20.2.2008.

## **b) Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB**

Nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch kann eine Erhaltungssatzung zur Bewahrung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Nummer 1), zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Nummer 2) und zur sozialen Abfederung einer städtebaulichen Umstrukturierung (Nummer 3) begründet werden. Hierzu zählen die Stadtbildsatzung Auringen vom 26.9.2006 und die Stadtbildsatzung Kloppeheim vom 26.9.2006. Diese begründen ein allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 2. Alternative des Baugesetzbuchs.

## **c) Vorkaufsrechtssatzungen nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch**

Für Flächen, in denen die Gemeinde städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, kann die Gemeinde durch Satzung ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch begründen. Von dieser Satzungsermächtigung hat die Landeshauptstadt Wiesbaden auch durch Erlass von bislang 16 Satzungen Gebrauch gemacht.

## **2. Vorkaufssatzungen in Hanau**

Mit dem Projekt „Hanau aufLADEN“ bezweckt die Stadt Hanau eine Reaktivierung ihrer Innenstadt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, insbesondere um sogenannte Pop-up-Stores zu verwirklichen. Um die Grundlage in Form des Erwerbs von Immobilien zu ermöglichen, wurden fünf seit dem Jahr 2019 beschlossene innerstädtische Vorkaufssatzungen im Sinne von § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch auf dem Gebiet der Stadt Hanau in Kraft gesetzt:

- 16.09.2019 Vorkaufssatzung für das Gebiet „urbanes Gebiet Altstadt Hanau“
- 16.12.2019 Vorkaufssatzung für das Gebiet Innenstadt
- 28.09.2020 Vorkaufssatzung für das Gebiet Nordwest
- 22.06.2020 Vorkaufssatzung Weststadt - Zentraler Bereich
- 14.12.2020 Vorkaufssatzung für das Gebiet Hauptstraße Großauheim“

Diese Satzungen sind, mit Ausnahme der Bezeichnung des Satzungsgebiets, im Wortlaut identisch:

### **§ 1 Städtebauliche Maßnahmen**

Die Stadt Hanau zieht für das Gebiet ... städtebauliche Maßnahmen in Betracht.

### **§ 2 Vorkaufsrecht**

Der Stadt Hanau steht das Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch beim Kauf von Grundstücken in dem in § 3 bezeichneten Geltungsbereich dieser Satzung zu.

### § 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist.

Eine Nachfrage bei der Stadt Hanau hat ergeben, dass das hierdurch begründete Vorkaufsrecht nur in seltenen Fällen tatsächlich ausgeübt worden ist. Zumeist konnten im Wege von Gesprächen mit den Betroffenen Regelungen getroffen werden, die eine Ausübung des Vorkaufsrechts erübrigte. Teilweise wurden Abwendungsvereinbarungen geschlossen. Als städtebauliche Maßnahmen wurden von der Stadt Hanau Externe beauftragt, Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Baugesetzbuch zu erarbeiten. Wegen der Ausübung des Vorkaufsrechts sind derzeit ein Widerspruchsverfahren und zwei Klagen vor dem Verwaltungsgericht rechtshängig.

### 3. Voraussetzungen für Vorkaufssatzungen nach § 25 Abs. 1 Baugesetzbuch

Gemäß § 25 Abs. 1 Baugesetzbuch bestünde für die Landeshauptstadt Wiesbaden die Verbandskompetenz, entsprechende Vorkaufssatzungen zu beschließen. Gemäß §§ 5, 51 Nr. 6 HGO wäre hierfür die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden das zuständige Organ.

Inhaltlich müssten die Vorgaben von § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch beachtet werden. Demzufolge müsste die Landeshauptstadt Wiesbaden zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses städtebauliche Maßnahmen in Betracht ziehen. Zwar bedarf es nach der Rechtsprechung konkretisierten Planungsabsichten in förmlicher Art, wie beispielsweise ein Aufstellungsbeschluss (BVerwG Beschl. v. 26.1.2010 - 4 B 43.09; Beschl. v. 14.4.1994 - 4 B 70.94). Die städtebauliche Maßnahme muss also nicht bereits „beschlossene Sache“ sein. Ein Aufstellungsbeschluss wird nicht verlangt. Erforderlich sind aber ernsthafte Erwägungen, welche städtebaulichen Maßnahmen zur Lösung eines bestimmten städtebaulichen Konflikts in Betracht kommen, sowie eine ungefähre Vorstellung mit einem Minimum an Konkretisierung der Maßnahme, damit erkennbar ist, welche Nutzung in dem Gebiet erwogen wird und zu welchem Sicherungszweck das Vorkaufsrecht eingesetzt werden soll. (BVerwG, Beschl. v. 8.9.2009 - 4 BN 38.09; VGH Kassel, Urt. v. 26.1.2017 - 4 A 2586/16; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 143. EL August 2021, § 25 BauGB Rn. 18).

Im Hinblick auf das Ziel viertelprägende Gaststätten zu erhalten, käme hier der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch in Betracht.

### 4. Voraussetzungen für Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

Ebenso begründen sogenannte Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch ein Vorkaufsrecht. Nach dieser Norm können Gemeinden durch Satzung Gebiete bezeichnen, in denen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen. Dies würde dann auch die Nutzungsänderung einer Gaststätte in eine andere Nutzung betreffen. In Betracht kommen die Varianten Nr. 1 und Nr. 2 dieses Absatzes.

**a) § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch**

Geeignetes Instrumentarium zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (und damit auch der Bewahrung etablierter ortstypischer Kneipen und Gaststätten, soweit diese die städtebauliche Gestalt prägen) sind Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch. Der Erlass einer solchen Satzung erfordert zunächst, dass bauliche Anlagen im Erhaltungsgebiet aus den Gründen des § 172 Baugesetzbuch schutzwürdig sind. Hierzu muss das Ortsbild Besonderheiten aufweisen und aus diesem Grund erhaltenswert sein (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger - Stock, § 172 BauGB Rn. 30ff. 143. EL August 2021). Nicht erforderlich ist allerdings, dass die einzelnen baulichen Anlagen oder gar das ganze Ensemble den Rang eines Denkmals haben (Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Aufl. 2022, § 172 Rn. 8).

Der Erlass einer solchen Satzung erfordert also, dass das Ortsbild in dem konkreten Bereich tatsächlich schützenswerte Besonderheiten aufweist und durch die Kneipen oder Gaststätten jedenfalls mitgeprägt wird.

**b) § 172 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch**

Ein Vorkaufsrecht kann jedoch auch eine sogenannte Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch begründen. Eine solche Satzung bezweckt die Erhaltung der baulichen Anlagen eines Gebiets, wenn aus besonderen städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden soll. Dies kann sich aus dem Gebietscharakter ergeben, der durch die Bevölkerung wesentlich mitgeprägt ist (Arbeitersiedlung, Studentenwohnviertel etc.). Die besonderen städtebaulichen Gründe können sich auch aus den auf eine Gemeinde anderenfalls zukommenden Folgeproblemen ergeben, wie der Schaffung von neuem preiswertem Wohnraum, von Altenheimen oder der Unterauslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten oder Schulen. Auch wenn private Infrastruktur in diesem Gebiet auf die vorhandene Wohnbevölkerung zugeschnitten ist, kann dies ein hinreichender Grund für den Erlass einer Milieuschutzsatzung sein (Ernst/Zinkahn/Bielenberg-Stock, Baugesetzbuch, 143. EL August 2021, § 172 Rn. 49).

Wenn also die Gaststätten und Kneipen in erkennbarer Art und Weise auf das Bewohnermilieu in den Gebieten zugeschnitten wären und damit dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dienen würden, könnte hierin ein hinreichender städtebaulicher Grund für den Erlass einer solchen Satzung gesehen werden.

**5. Probleme der Ausübung des Vorkaufsrechts**

Der tatsächlichen Ausübung des Vorkaufsrechts steht jedoch § 26 Nr. 4 Baugesetzbuch in den allermeisten potenziellen Anwendungsfällen entgegen. Nach dieser Norm ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch aufweist. Der Ausschlussgrund bezieht sich zum einen auf bebaute Grundstücke in Bebauungsplangebieten (1. Alt.). Zum anderen bezieht er sich unbeschadet der planungsrechtlichen Situation des Grundstücks auf Grundstücke mit einer Bebauung entsprechend den Zielen und Zwecken einer städtebaulichen Maßnahme (2. Alt.). Die Regelungen stehen ausweislich des Gesetzeswortlauts („oder“) in einem Alternativverhältnis, so dass das Vorkaufsrecht bereits ausgeschlossen ist, wenn eine der Alternativen erfüllt ist (Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, 15.

Aufl. 2022, § 26 Rn. 6). Nach dem eingangs erwähnten neueren Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 09.11.2021 - AZ.: 4 C 1/20 ist hierbei auf den Ist-Zustand abzustellen, also gerade nicht auf eine mögliche Entwicklung der Nutzung des Grundstücks ohne Ausübung des Vorkaufsrechts, sondern es ist allein auf die derzeitigen Begebenheiten des Grundstücks abzustellen. Maßgeblich ist also nach der Rechtsauffassung des Bundesverwaltungsgerichts, wie das Grundstück zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts bebaut und genutzt wird. Mit anderen Worten können befürchtete Entwicklungen gerade nicht zur Begründung des Vorkaufsrechts herangezogen werden. Dies bedeutet, wenn ein Grundstück entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans bebaut ist und im Falle der Existenz einer Satzung zum Schutz von Kneipen mit einer Gaststätte genutzt wird, führt dies zu einem Ausschluss der Ausübung des Vorkaufsrechts. Nur in den Fällen, in denen eine bebauungsplankonforme Nutzung auf dem Grundstück nicht mehr vorhanden wäre (z.B. bereits leer stehende Gaststättenräume), könnte das Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

Nach alledem kann aus rechtlicher Sicht nicht zu einer Vorkaufsrechtssatzung zur Lösung dieses speziellen Problems geraten werden.

Im Auftrag



Florian Reineking



*Vorlage Nr. 21-A-57-0004*

**Beschluss des Magistrats**

**Nr. 0183 vom 8. März 2022**

*Beschlussempfehlung des Kulturbeirats Nr. 004/2021 vom 26.10.2021 "Erhaltungssatzung"*

Der Bericht des Dezernates IV vom 16. Februar 2022 wird zur Kenntnis genommen.

+

+

Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
mit der Bitte um weitere Veranlassung  
(Originalbericht ist beigelegt)

Dezernat IV z. K.

Wiesbaden, den 8. März 2022

Der Magistrat



Mende  
Oberbürgermeister

16 BGR